

INFORME SOBRE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA CIUDAD DE BUENOS AIRES

PRECIO DE OFERTA DE TERRENOS Y DE ALQUILER DE LOCALES COMERCIALES

NÚMERO 7
JULIO 2003



El presente informe ha sido elaborado por el CEDEM, Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano de la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Las distintas ediciones del Informe Mensual de tasa de ocupación comercial se encuentran disponibles en Internet: www.cedem.org.ar y www.buenosaires.gov.ar

Dirección:	Matías Kulfas
Consultores:	Fernando Álvarez de Celis, María Agustina Briner, Santiago Juncal, Adriana Cusmano, Pablo Perelman, Paulina Seivach y Marcelo Yangosian
Asistentes:	Verónica Simone María Eva Raffoul

1. METODOLOGÍA

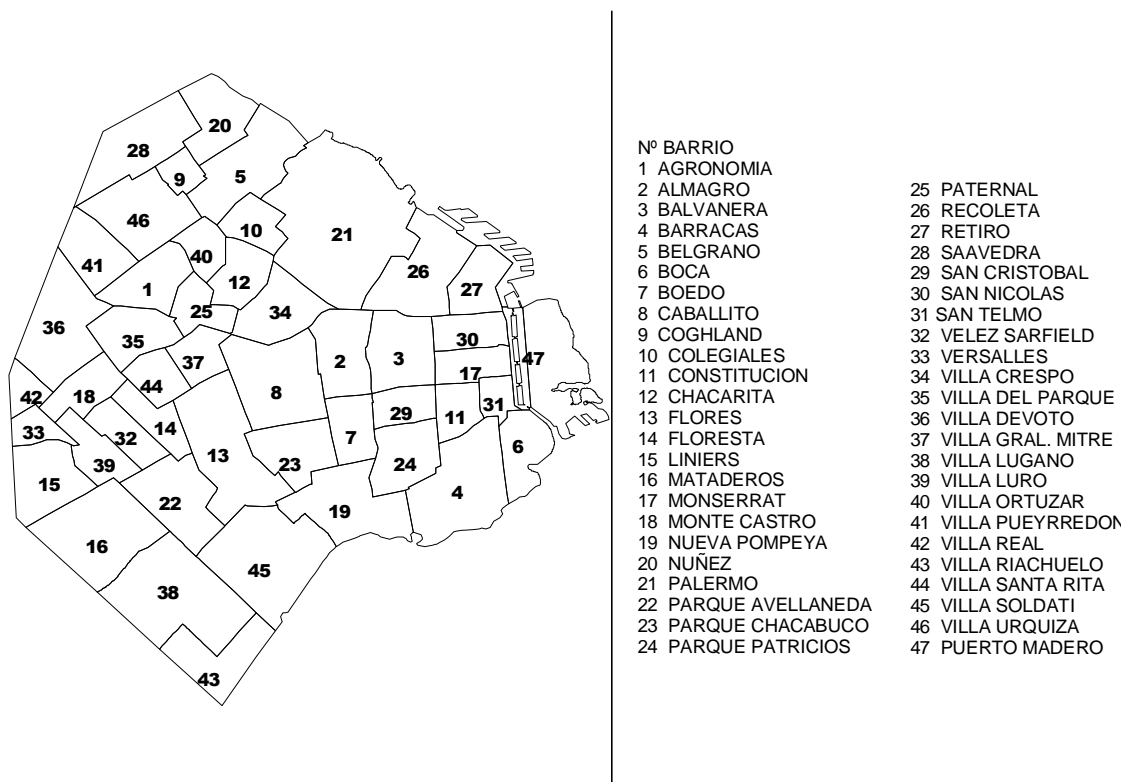
Para realizar el estudio del valor de venta de terrenos y el alquiler de locales en la ciudad de Buenos Aires se realizó un relevamiento durante el mes de junio de 2003. Para ello, se obtuvo información sobre la ubicación de los inmuebles, las dimensiones y superficies y el precio de oferta de los mismos. Toda esta información se extrajo de los suplementos clasificados de los diarios Clarín y la Nación, más los datos proporcionados por las inmobiliarias asociadas al Sistema Integrado de Propiedades, Expoclasificados, Segundamano y un listado de inmobiliarias que informaron de sus ofertas. En los casos en donde algún dato estuviera incompleto o los valores hacían dudar de su veracidad, se procedió a comunicarse con el oferente con el fin de completar la información y evacuar las dudas que pudieran existir. Este relevamiento se viene realizando desde diciembre de 2001 con una periodicidad trimestral.

El precio de los lotes se establece a partir de terrenos que no poseían construcciones al momento del relevamiento. Sin embargo, los lotes analizados en este trabajo pueden en algunos casos poseer construcciones. En el caso que se detectara que dichas construcciones superaban el valor del lote eran retiradas del registro. Sin embargo, muchos de los lotes ofrecidos poseían construcciones para demoler y así utilizar el terreno. Además, en algunos barrios se ofrecía lotes con viviendas unifamiliares en donde se informaba que la vivienda se podía demoler, pagando solo el valor del terreno o se podía reciclar, siendo por lo tanto similares el valor del terreno con el valor de la propiedad a reciclar. Así, si bien la Ciudad de Buenos Aires tiene gran cantidad de edificaciones, se considera al valor del suelo, cuando el valor de lo construible supera el valor de lo construido, más el valor nominal del suelo.¹

Luego de obtenida toda esta información, se procedió a georreferenciar la totalidad de los inmuebles utilizando para ello un SIG que localiza cada lote a partir de la dirección de los mismos. Este procedimiento permite analizar espacialmente los datos, relacionándolos con otros datos espaciales. Asimismo, se agrupó la información por barrios con el fin de sintetizar y analizar de manera más sencilla estos valores. Esta técnica permitió vincular los terrenos con las zonas del código de Planeamiento Urbano a tal fin de apreciar de que manera influye la regulación en el precio de los terrenos.

¹ Un ejemplo típico en este sentido, es la demolición de una casa para construir un edificio en altura. En ese caso, el valor del suelo (dado por la renta diferencial) es superior al valor de la vivienda construida.

Mapa Nº 1. Barrios de la Ciudad de Buenos Aires.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA.

Además, y observando que el precio de los terrenos varían por tamaño, se agruparon los lotes en cinco tramos de superficie con el fin de determinar la variación del valor. Los cinco tramos considerados abarcan terrenos de: 50 a 200 m², de 200 a 500 m², de 500 a 750 m², de 750 a 1000 m² y de más de 1.000 m². Lo mismo sucede con los precios de alquiler de los locales, por ello se han agrupado sus valores en 5 tramos que van de 1 a 20 m², de 20 a 50 m², de 50 a 100 m², de 100 a 500 m² y de más de 500 m².

Asimismo, cuando se indica el precio de los inmuebles, nos referimos al precio de oferta, que sin embargo no reflejan plenamente el valor real de los inmuebles. El valor de transacción puede oscilar entre un 5 y un 15% del valor de oferta, mediando aquí, la velocidad de venta de cada inmueble.

2. RESULTADOS OBTENIDOS

EL PRECIO DEL SUELO EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES²

En el relevamiento efectuado en el mes de junio se contabilizaron unos 558 terrenos ubicados en distintos puntos de la Ciudad. En tal sentido, el precio promedio del m² registrado es de 330 dólares, hallándose un precio máximo de 2.167 dólares el m² y un mínimo de 43 dólares por m². Estos 558 terrenos sumaban 315.478 m² de suelo urbano, con lotes de dimensiones que van desde los 60 m² hasta los 75.000 m².³

Cuadro 1

Precio promedio de terrenos por m² en la Ciudad de Buenos Aires

	Precio del suelo (\$)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	Precio del suelo (U\$S)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	Precio promedio del dólar	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
2001									
Diciembre	555			555			1,00		
2002									
Marzo	652	17,5		272	-51,0		2,53	153,0	
Junio	809	24,1		213	-21,7		3,74	47,8	
septiembre	897	10,9		242	13,6		3,68	-1,6	
Diciembre	969	8,0	74,6	274	13,2	-50,6	3,53	-4,1	253
2003									
Marzo	933	-3,7	43,1	294	7,3	8,1	3,11	-12,0	22,7
Junio	927	-0,6	14,6	330	12,1	54,7	2,81	-9,5	24,9

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

La evolución del precio de oferta de terrenos muestra que la mayor depreciación se produce en junio de 2002. sin embargo, producto de un dólar próximo a los 4 pesos se produce un fuerte aumento en pesos. No obstante, a partir de la baja del valor de la moneda estadounidense, empieza a recuperarse el precio de los terrenos en esta divisa con el consiguiente aumento del precio en pesos. Así, se analiza el precio en dólares, se observa un aumento interanual del 54,7%. Sin embargo, en ese mes se constató una disminución del 40,6% con respecto al mes de diciembre de 2001. Asimismo, en el último relevamiento se aprecia un

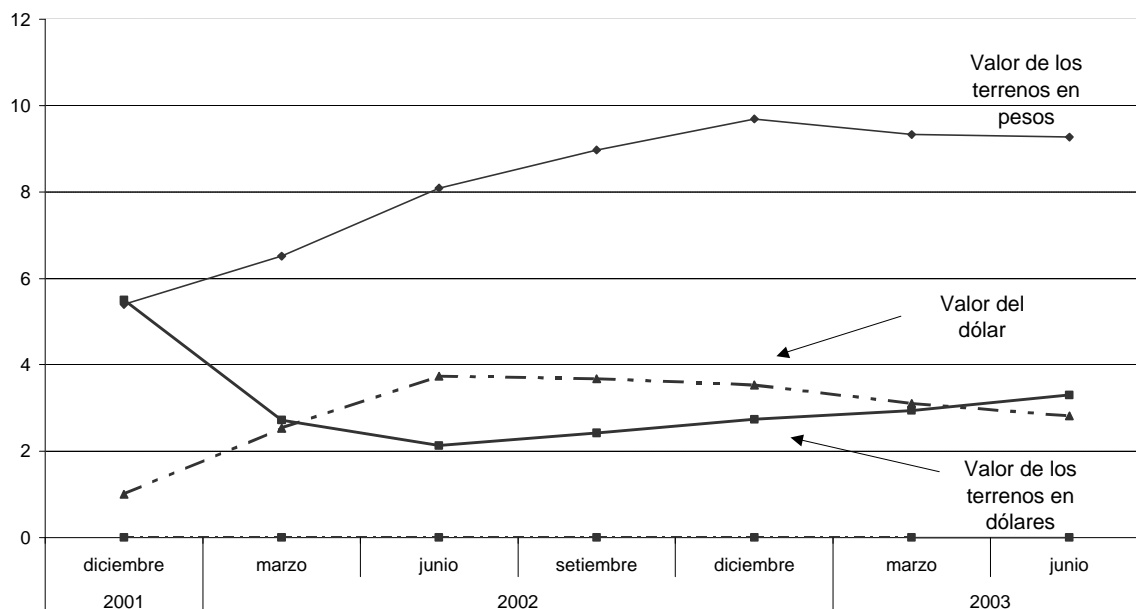
² Se utiliza la comparación en dólares debido a que casi todas las operaciones se registran en esta moneda. En el mes de marzo el 99,6% de los terrenos estaban expresados en dólares, siendo sólo dos terrenos los que estaban expresados en pesos.

³ En el mes de marzo se registraron 592 terrenos que sumaban casi 200.000 m² de suelo urbano. En tal sentido, los lotes registrados en este último mes son de mayores dimensiones que los obtenidos en el anterior relevamiento. La menor cantidad de suelo urbano en venta se registró en marzo de 2002, cuando se contabilizaron unos 98 terrenos que sumaba 63.910 m².

incremento trimestral de estos inmuebles en dólares del 12,1%. En este sentido, es de destacar que el 99,6% de los terrenos ofrecidos se encuentran tasados en dólares (cuadro 1).

Gráfico 1.

Variación del valor del suelo por m² en la Ciudad de Buenos Aires en pesos y en dólares desde diciembre de 2001.



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Si se examina el precio promedio de los **terrenos ofertados** tanto en **diciembre de 2001** como en **junio de 2003**⁴, se logra detectar unos 151 terrenos manifestados en ambos relevamientos. En esos terrenos se puede observar que los valores promedios en dólares descendieron un 38,4%, es decir cayeron 1,6 puntos menos que lo registrado para el promedio de toda la ciudad. De esta manera, los propietarios de estos terrenos tratan de mantener el máximo valor de sus inmuebles, estando estos terrenos por encima del valor promedio de oferta; en tal sentido, estos terrenos actúan como reserva de valor, y sólo se estaría dispuesto a venderlo ante una buena oferta.

Sin embargo, en los mismos terrenos ofertados entre **marzo de 2002** y **junio de 2003** el incremento se sitúa en el 6,1% en dólares, mientras que en el promedio de la ciudad el incremento fue del 12,1%. En tal sentido, en el corto plazo, el reacomodamiento de la oferta es menor en aquéllos terrenos que siguen en venta que aquéllos que se incorporan en el mercado.

⁴ Debido a la escasa cantidad de terrenos ofertados en junio de 2002 (sólo 107 lotes relevados), resulta imposible realizar un análisis interanual. Por ello, se analizará la variación trimestral y desde diciembre de 2001 (último mes de la convertibilidad).

PRECIOS DE LOS TERRENOS SEGÚN DIMENSIONES

En lo que respecta al precio del suelo a partir de sus dimensiones, el cuadro 2 permite apreciar en el mes de junio una homogeneidad mayor que en otros relevamientos. Así, la estructura de precios vuelve a presentarse de manera similar a la registrada antes de la devaluación, lo que muestra el reacomodamiento de los valores y la vuelta a cierta normalidad del mercado. De tal manera, los mayores valores se registran en los lotes de menores dimensiones (entre 50 y 200 m²) donde el valor alcanza los 365 dólares el m²; los menores valores se ubican en los lotes de entre 750 y 1.000 m² que alcanzan valores promedios de 202 dólares el m².

Cuadro 2

Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos, tamaños y precios, por m² el mes de junio de 2003. Ciudad de Buenos Aires.

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
50-200	125	365	2167	105
200-500	326	326	1940	53
500-750	51	320	1476	43
750-1000	25	202	431	60
Más de 1000	31	339	1299	61
Total	558	330	2167	43

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

VARIACIÓN DEL PRECIO DEL SUELO SEGÚN DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LOS LOTES EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.

En lo que respecta a la variación de los precios por m² de las distintas zonas de la Ciudad entre diciembre de 2002 y junio de 2003, se aprecia que en la zona norte los valores han descendido un 32%, ocho puntos por encima del promedio de la Ciudad (-40,1%). En todas las demás zonas, la variación ha sido superior al promedio del conjunto de terrenos. El mayor descenso se registró en la zona central (-61,2%), mientras que en la zona sur y oeste la oscilación fue levemente inferior al promedio general (-46,8% y 45% respectivamente).

Al analizar la variación trimestral entre marzo y junio, se observa que la mayor variación positiva se produce en la zona norte (22,3%) dado principalmente por la valorización positiva de esta zona de la Ciudad, que es vista por los potenciales inversores como un área potencial, atractiva para la construcción de vivienda multifamiliar de los sectores medios altos de la población.

Así, en las zonas norte, los tres barrios seleccionados presentan distintas variaciones trimestrales. En los barrios de Belgrano y Recoleta la depreciación en dólares fue menor al promedio de la Ciudad, mientras que en el barrio de Palermo se aprecia una depreciación desde diciembre de 2001 similar a la registrada en el promedio de la Ciudad.

En la zona oeste, los tres barrios seleccionados presentan bajas desde la devaluación superiores a la media de la Ciudad e inclusive a los del resto de la zona oeste, siendo muy dispares entre los distintos barrios seleccionados. La menor depreciación se observó en el barrio de Caballito (-42,6%), mientras que en Villa Crespo y Almagro se constató una variación negativa del 49 del 52,6%. En lo que respecta a la variación trimestral en el barrio de Caballito se aprecia una variación positiva del 29,7%. En este barrio la dinámica de la construcción fue muy importante, sobre todo en la segunda mitad de la década del noventa, con la reactivación de la construcción es posible que sea una de las primeras áreas en valorizarse. En el barrio de Villa Crespo y producto de la coexistencia de áreas valorizadas y deterioradas, las variaciones trimestrales suelen ser superiores al del resto de los barrios seleccionados

En la zona sur, la variación entre marzo y junio presenta un aumento en dólares del 0,7%. En lo que respecta a la variación por barrio, en La Boca se observa una variación positiva muy superior al del promedio de la zona sur, 16,1%, influenciado seguramente por la menor cantidad de inmuebles industriales y de equipamiento ofertada en el mes de junio sobre los terrenos ofertados en el mes de marzo. En Mataderos, la mayor oferta de terrenos residenciales, permite que el incremento llegue al 20,3%.

Cuadro 3

Variación del precio promedio por barrio entre el 2001 y el 2003 en algunos barrios de la ciudad.

Barrios	Precio del suelo (U\$S) diciembre (2001)	Precio del suelo (U\$S) septiembre (2002)	Precio del suelo (U\$S) diciembre (2002)	Precio del suelo (U\$S) marzo (2003)	Precio del suelo (U\$S) junio (2003)	Variación trimestral (%)	Variación respecto Dic/01 (%)
<i>Total</i>	550	242	274	296	330	11,4	-40,1
<i>Zona Centro</i>	1322	457	763	622	513,02	-17,5	-61,2
<i>Zona Norte</i>	927	406	440	515	630,4	22,3	-32,0
Belgrano	947	430	504	519	713	37,3	-24,7
Palermo	1127	517	647	684	652	-4,7	-42,2
Recoleta	1479	722	618	922	1017	10,3	-31,2
<i>Zona Oeste</i>	525	225	257	272	288,9	6,3	-45,0
Villa Crespo	567	179	226	309	289	-6,4	-49,0
Almagro	616	263	296	289	292	1,0	-52,6
Caballito	828	326	401	367	475	29,7	-42,6
<i>Zona Sur</i>	382	176	160	202	203,3	0,7	-46,8
La Boca	277	134	111	147	170	16,1	-38,5
Mataderos	272	134	109	136	164	20,3	-39,9

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Asimismo, entre diciembre de 2001 y junio de 2003 se observa que no varió significativamente el patrón territorial del precio del suelo en la Ciudad de Buenos Aires. Los mayores valores siguen correspondiendo a la zona central de la urbe, Asimismo, los precios son más elevados en el norte que en el sur, con una "isla" de valoración positiva en los barrios del centro geográfico de la Ciudad (Flores, Parque Chacabuco y Caballito).

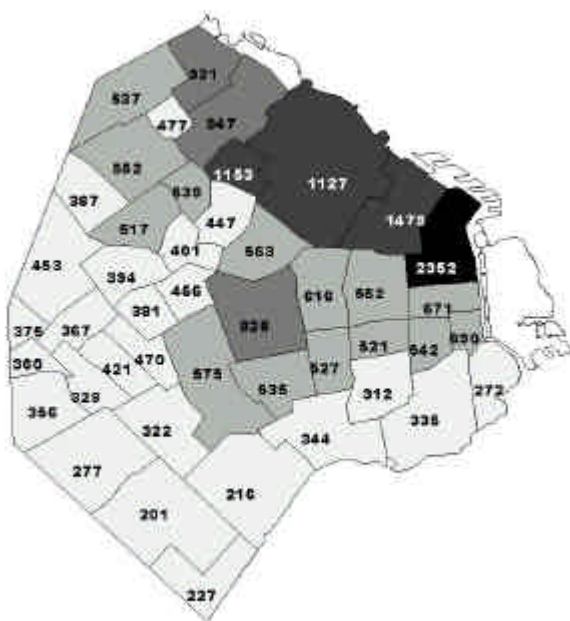
Así, y producto de una mayor estabilidad en los precios de los terrenos, en el mapa del mes de junio se aprecia una heterogeneidad menor entre los valores de barrios próximos que los registrados en los relevamientos de marzo, junio y diciembre de 2002; y del registrado en marzo de 2003, producto sin duda de la disminución de la incertidumbre económica y del reacomodamiento de los precios (ver mapa 2). Asimismo, se pudo observar que en el norte y en el centro geográfico, los precios promedios sufrieron un incremento respecto a su entorno, producto fundamentalmente de la valorización positiva de algunas áreas residenciales, motorizadas fundamentalmente en la construcción de viviendas

multifamiliares, que se observa en un alza significativa de los permisos de construcción en esta zona de la Ciudad.⁵

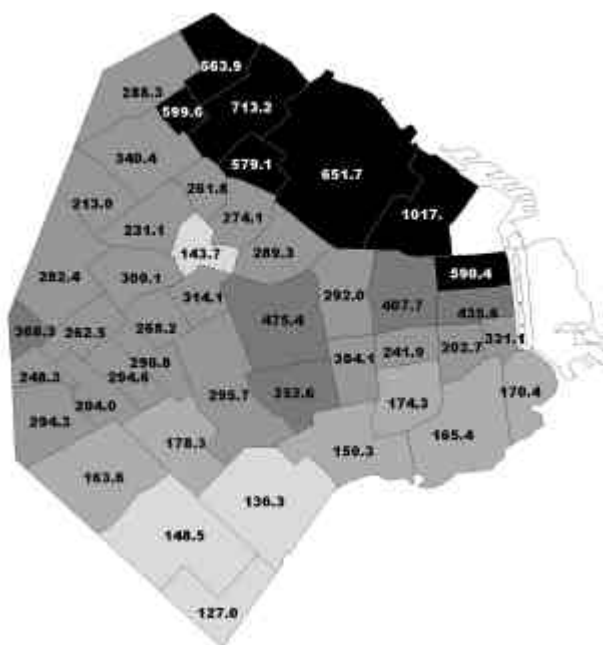
Mapa 2

Precio promedio del m² en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires.

Precio promedio del m² en el mes de diciembre de 2001



Precio promedio del m² en el mes junio 2003



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO DEL SUELO EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES EN EL MES DE JUNIO DE 2003

La mayor cantidad de m² ofrecidos en este período se localiza en los barrios de Nuñez, Villa del Parque, Villa Urquiza, Almagro, Palermo, Villa Crespo y Caballito, que suman en conjunto el 49,5% del suelo ofrecido en el mes de junio. La principal oferta de suelo se produce en el barrio de Nuñez que concentra en este último mes casi el 27% de la oferta de suelo.⁶ En el mes de diciembre, los primeros cuatro barrios representaban el 22% de la oferta de suelo urbano, lo que muestra una mayor concentración territorial de la oferta en este último relevamiento, considerando además que casi se duplicó la oferta de m² con respecto del trimestre anterior.

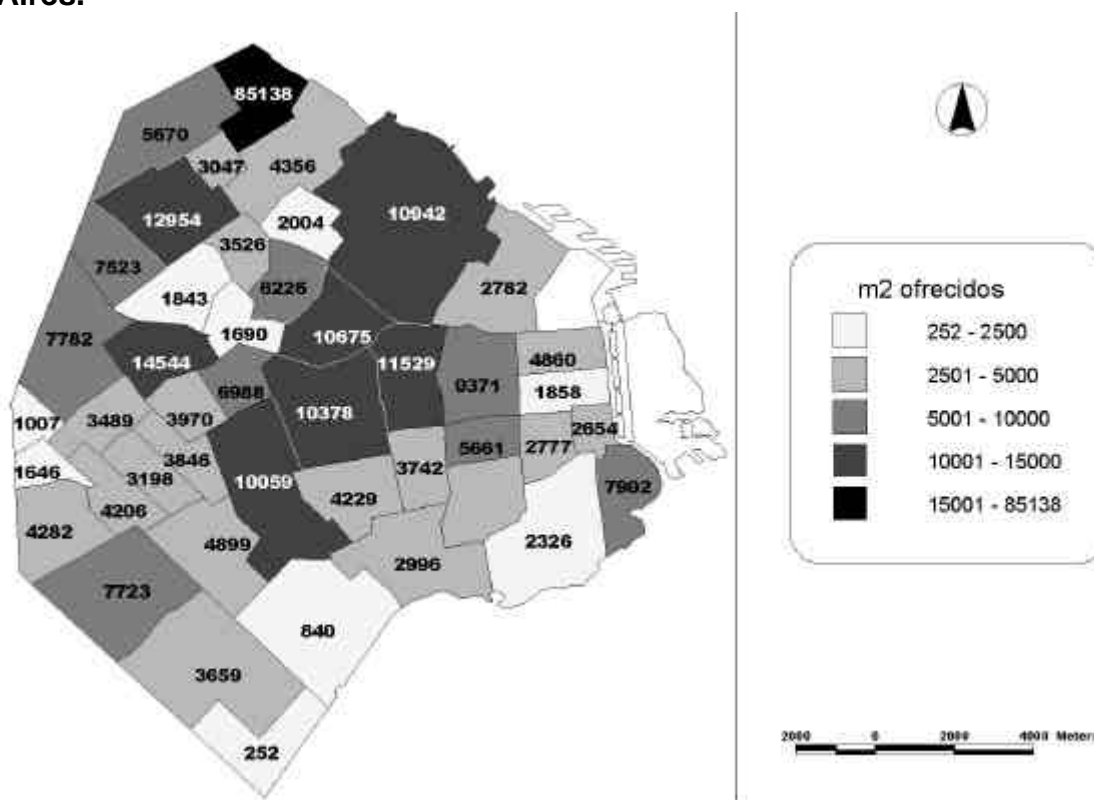
⁵ Ver: Estadística de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires. DGEyC. GCBA.

⁶ En Nuñez se está ofreciendo un terreno de 75.000 m² en el área de clubes a un valor de 11.000.000 de dólares.

En estos barrios donde se concentra la oferta, los elevados precios permiten que los poseedores de viviendas unifamiliares ofrezcan su propiedad como terreno dada la posibilidad de construir torres de departamentos en ese mismo lote. Asimismo, se observa el aumento de la oferta de los barrios del sur de la Ciudad con respecto a los relevamientos realizados en los meses de marzo, junio y septiembre. La cantidad de suelo ofrecido en el centro urbano ha sido escasa, respondiendo a la poca cantidad real de suelo factible de ser ofrecido en esta área urbana.

Mapa 3

Cantidad de m² ofrecidos, relevados en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires.



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio

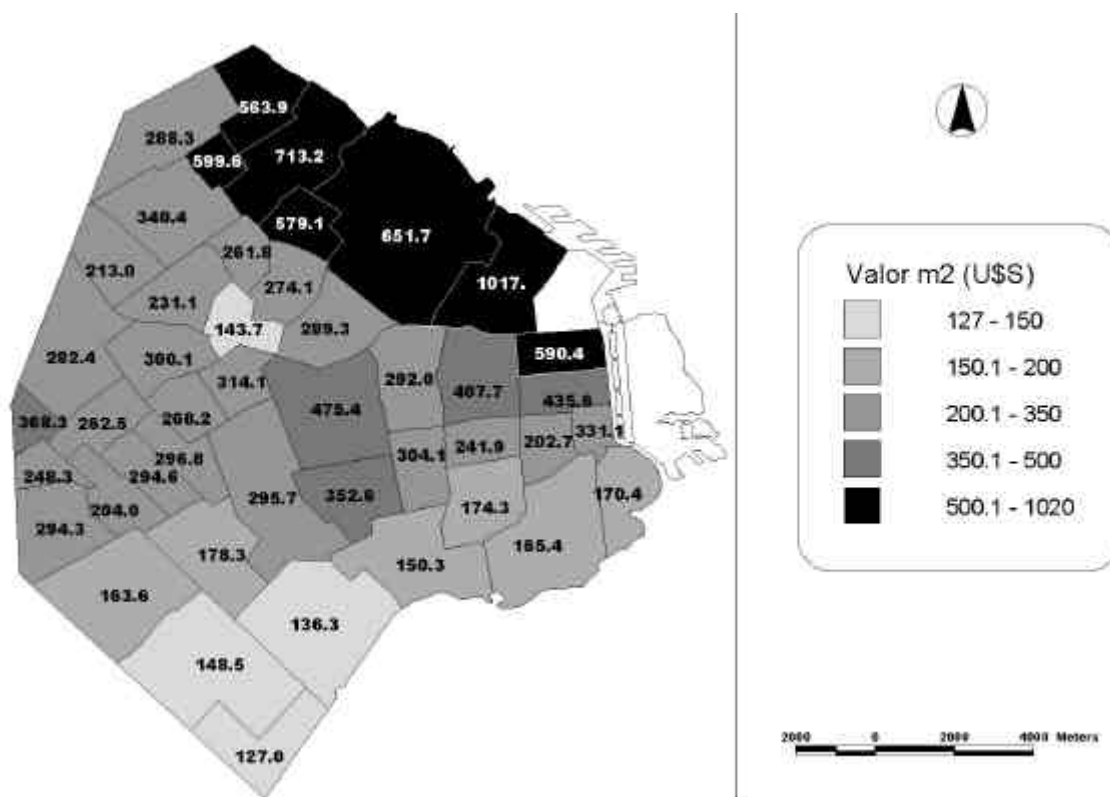
En lo que se refiere al precio de oferta de terrenos a partir de la distribución territorial de los mismos, el cuadro 3 permite apreciar que los mayores valores se registran en los barrios del centro de la Ciudad, promediando los 1.935 pesos el m². También en la zona norte se registran precios superiores a la media de la Ciudad que alcanzan los 1.603 pesos el m², mientras que en el oeste y sur se registran valores inferiores a la media, siendo particularmente la zona sur el área en donde se registran los menores valores promedios de este ámbito urbano (628 pesos el m²)

Así, al observar el mapa con el precio promedio del m² en la Ciudad de Buenos Aires, se aprecia que los mayores valores se emplazan en el centro y norte de la

Ciudad, encontrándose además un área de buena valorización en los barrios de Caballito, Almagro y Parque Chacabuco, en el centro oeste y de los barrios de Liniers y Santa Rita en el oeste de la Ciudad. En el sur se registran los valores más bajos, siendo el sudoeste el área con menor valor del m². Por otra parte, es de destacar que en los barrios en donde se concentra la mayor cantidad de ofertas en el mes de junio, es donde históricamente se produce la mayor demanda de terrenos (barrios de Núñez, Belgrano Villa Urquiza y Caballito).

Mapa 4

Precio promedio del m² en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires.



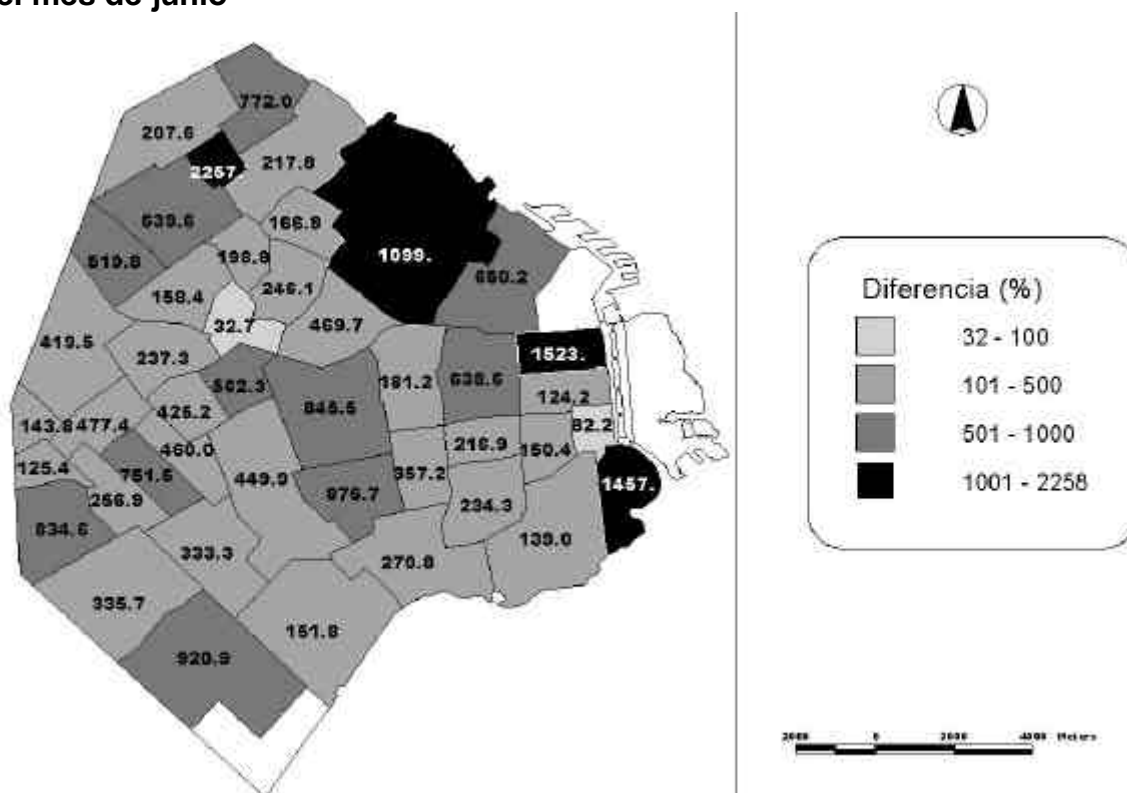
Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Asimismo, si se analiza la diferencia entre los precios máximos y mínimos, se puede apreciar en algunos barrios grandes diferencias entre estos valores. Así, las mayores diferencias en el mes de junio se observan en Palermo y Coghland, producto que allí se ofrecen terrenos aptos para la construcción de edificios en torre y lotes para la realización de viviendas unifamiliares. También en los barrios del centro administrativo de la Ciudad la diferencia entre estos valores es considerable; allí se encuentran lotes bien valorizados, próximos a terrenos de escala barrial, que poseen una valorización menor. En el barrio de la Boca, esta diferencia es atribuible a la localización de terrenos aptos para la residencia y de lotes para uso industrial.

Las menores diferencias se producen en algunos barrios del oeste de la Ciudad con características residenciales que no poseen áreas comerciales de escala metropolitana. En los barrios del sur de la Ciudad, también se evidencian valores bastante homogéneos entre los distintos terrenos, con excepción del barrio de La Boca, en donde la diferencia ronda un 1457% entre el mayor y el menor precio.

Mapa 5

Diferencia porcentual entre el precio máximo y precio mínimo por barrio en el mes de junio

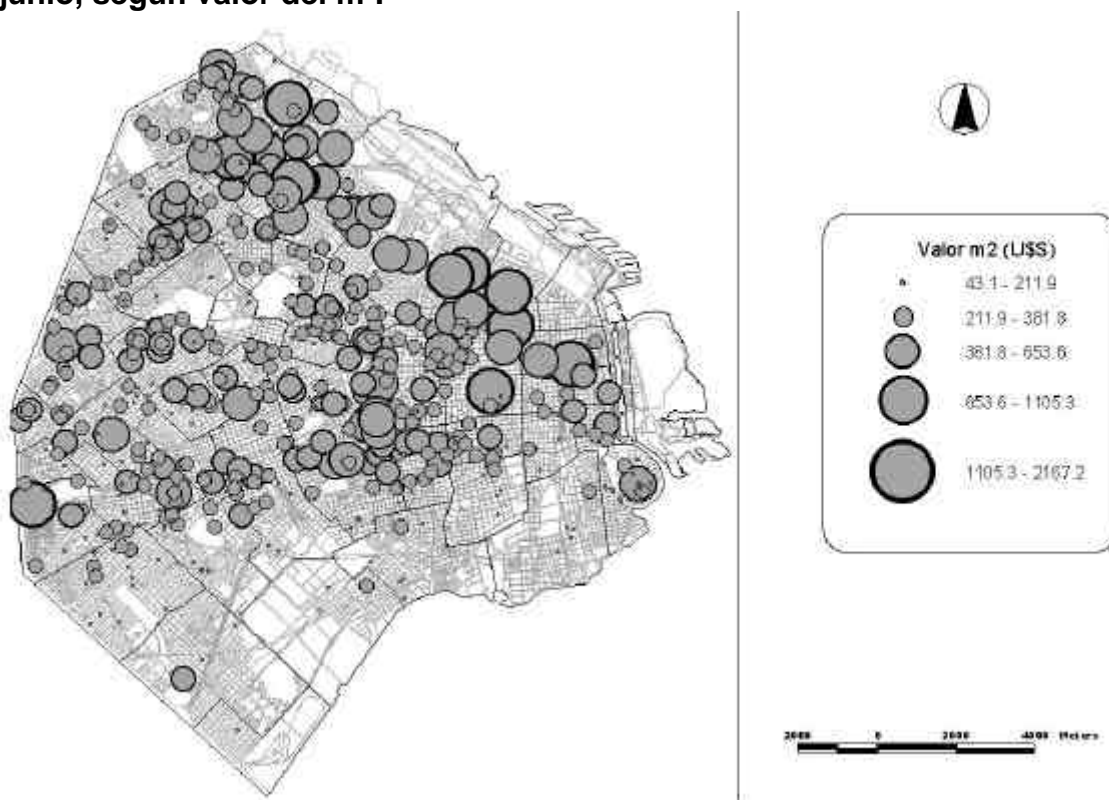


Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Al mismo tiempo, si se analiza el precio del m², ya no por barrio sino por localización particular de cada terreno, se puede apreciar la correlación positiva entre los principales ejes de transporte y comunicación y el precio del m², mientras que en el interior de los barrios se ubican los menores valores. Además, se puede evidenciar como decrecen los valores a medida que aumenta la distancia del centro, aunque con algunas excepciones en las áreas de mayor valorización de los barrios del norte de la Ciudad y del centro geográfico.

Mapa 6

Distribución de los lotes ofertados en la Ciudad de Buenos en el mes de junio, según valor del m².



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

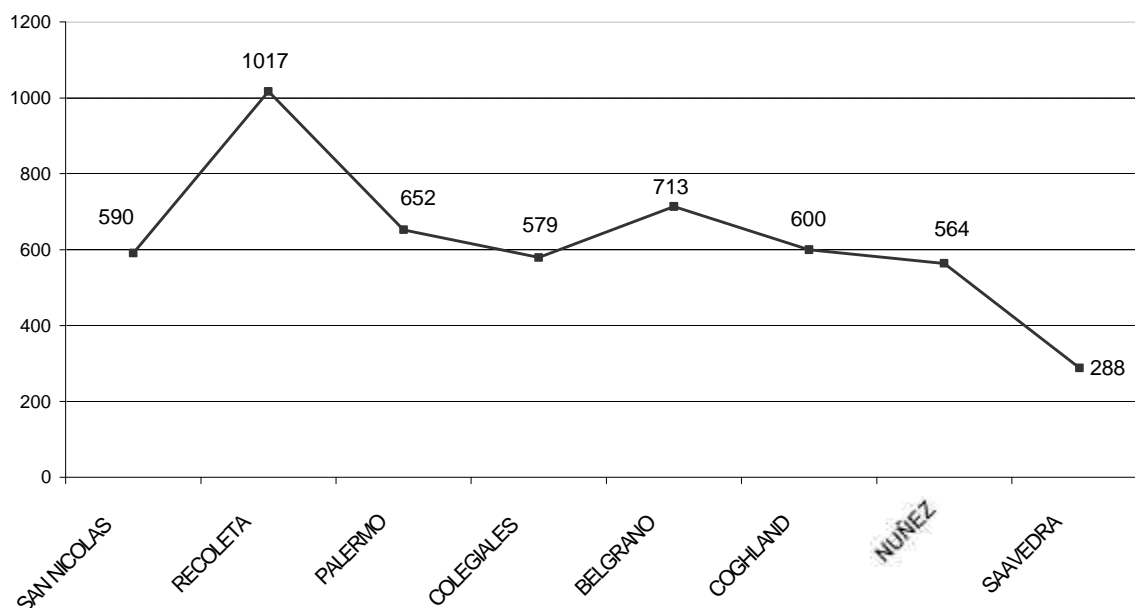
VARIACIÓN DEL PRECIO DEL SUELO POR EJES GEOGRAFICOS

A los fines de analizar la variación del precio de oferta del suelo en la Ciudad de Buenos Aires se construyeron cuatro ejes barriales por proximidad geográfica, tres de ellos parten del centro de la ciudad y llegan hasta el límite administrativo de la ciudad (Av. General Paz) por el norte, Oeste y Sur. El eje restante se realizó a partir de agrupar, de norte a sur, los barrios linderos a la Av. General Paz.

En este sentido, si se analiza el precio del m² en el eje norte de la Ciudad (ver gráfico 2) se observa que en el mes de junio los mayores valores promedios se registraron en el barrio de San Nicolás, descendiendo en los barrios de Recoleta, Palermo y Colegiales, para volver a aumentar en el barrio de Belgrano, en donde el valor promedio ronda en los 700 dólares el m². A excepción del barrio de Saavedra, en el resto de los barrios del eje norte, los valores promedios superan a la media de la Ciudad.

Gráfico 2.

Distribución del precio del m² en dólares, en el eje norte de la Ciudad de Buenos Aires en el mes de junio.



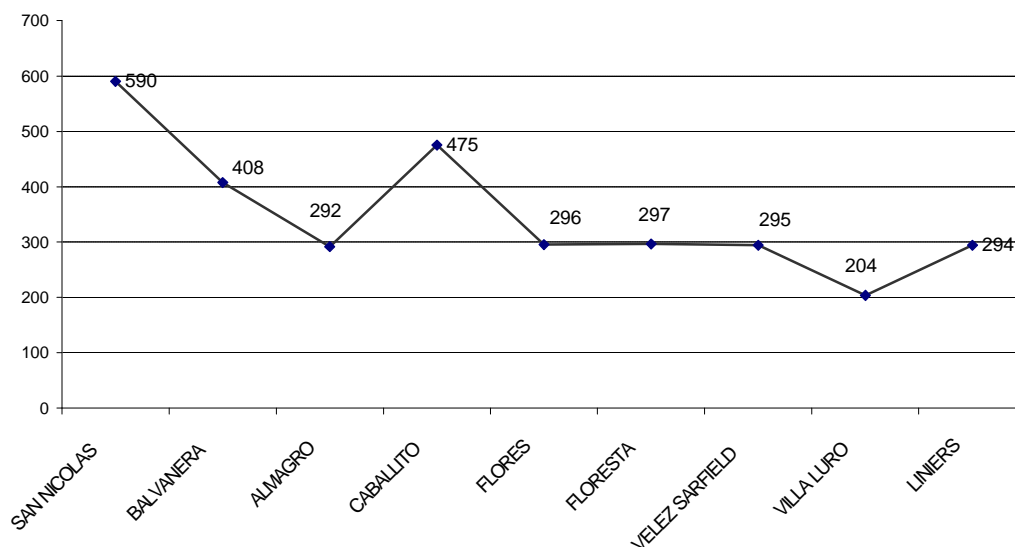
Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

En el eje oeste, también se aprecia un descenso de los precios desde el centro hacia la periferia. Además de registrarse un precio bastante homogéneo desde Flores hasta Villa Luro, barrio en donde se registran los precios más bajo de la zona oeste, en Liniers los valores vuelven a ascender producto de la oferta de lotes sobre el eje de la Av. Rivadavia. Asimismo, los valores relativamente bajos del barrio de Villa Santa Rita obedecen a que este barrio no abarca el área comercial de la Av. Rivadavia, como sí ocurre con los barrios de Caballito, Floresta y Liniers, en donde se observan los mayores valores de este sector de la ciudad. En el barrio de Caballito, cómo se explicara anteriormente, se registran los valores más alto de este eje.

Gráfico 3.

Distribución del precio del m², en dólares, en el eje oeste de la Ciudad de Buenos Aires en el mes de junio.

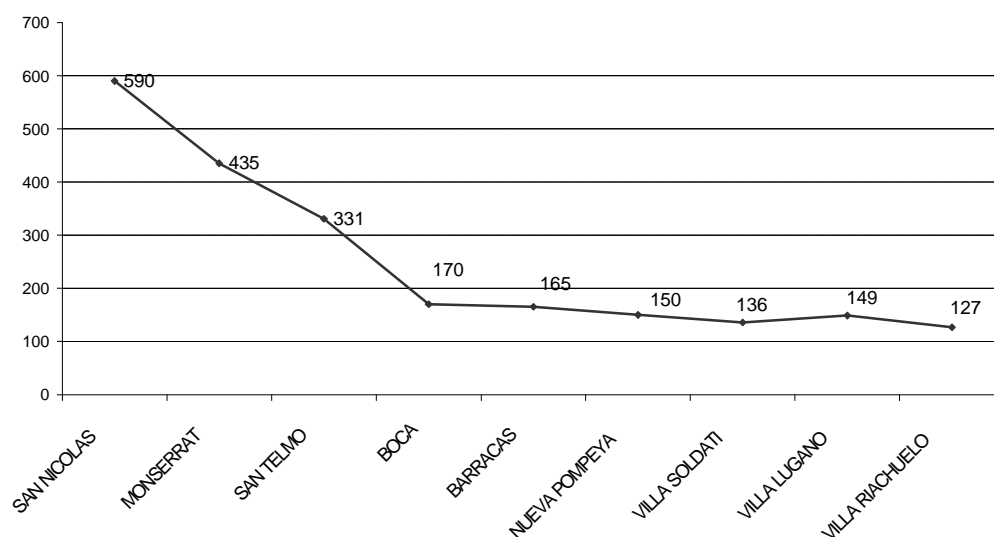
Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.



En lo que respecta al eje sur, se aprecia un descenso de los precios desde el Centro Administrativo hacia los barrios próximos al Riachuelo. Estos barrios poseen precios promedios cercanos a los 150 dólares el m², con precios promedios mínimos en el barrio de Villa Riachuelo (127 dólares el m²) y apenas superiores en el barrio de La Boca (170 dólares el m²).

Gráfico 4.

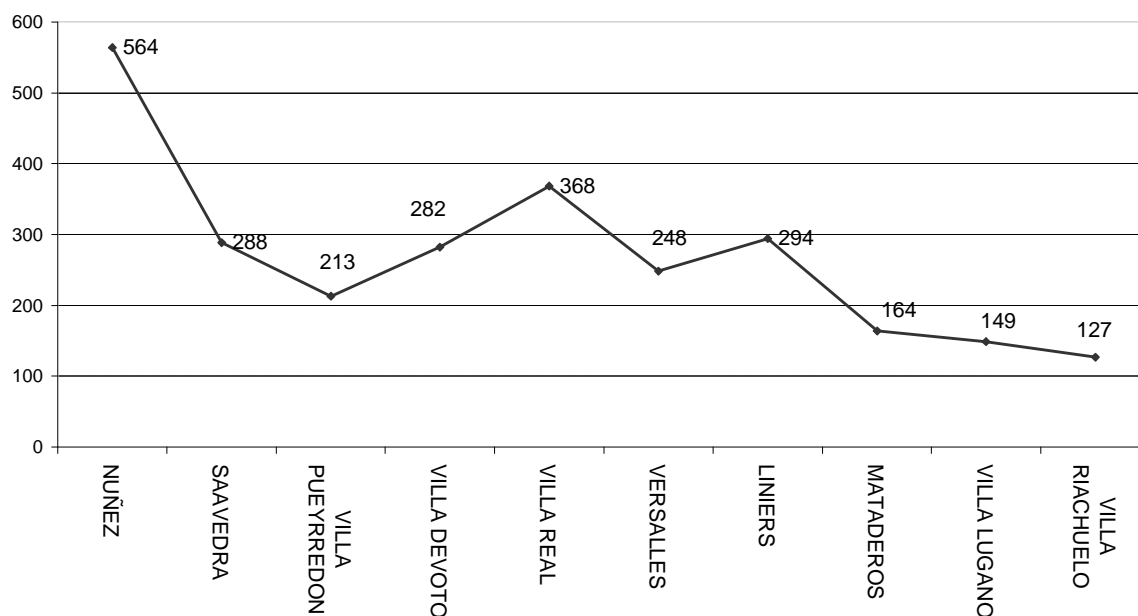
Distribución del precio del m² en el eje sur de la Ciudad de Buenos Aires en el mes de septiembre.



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Al observar los precios promedios de los barrios linderos al Gran Buenos Aires por la Av. General Paz, se evidencia el descenso del norte hacia al sur, con excepción de los barrios residenciales de Villa Devoto y Villa Real. En Liniers se aprecia mientras que en los barrios de Mataderos, Villa Lugano y Villa Riachuelo se observa un leve decrecimiento hasta llegar al mínimo del eje. (gráfico 5)

Gráfico 5.
Distribución del precio del m² en dólares, en el eje lindero a la Av. General Paz.



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

LA INCIDENCIA DEL USO DEL SUELO EN EL PRECIO DE LOS LOTES EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

En esta parte del informe se analiza el precio de los terrenos a partir de la normativa del Código de Planeamiento Urbano, lo cual permite agregar otros parámetros en el análisis del precio del suelo en la Ciudad de Buenos Aires. En tal sentido, aunque también actúan otros determinantes en la conformación del precio, se advierte una correlación positiva entre los usos del suelo y el valor del mismo. En tal sentido, es notable que los mayores precios de oferta corresponden a valores incluidos dentro del distrito Central (C1 y APH 1). El distrito residencial que presenta el precio más elevado es el distrito R2a1, el cual es de carácter residencial con alto grado de consolidación y densificación. Este distrito posee un factor de ocupación del suelo (FOT) de 3. Asimismo, a medida que disminuye el grado de intensidad del uso del suelo residencial descienden los valores promedios, encontrándose una correlación positiva entre la capacidad constructiva y el valor del precio. (Ver cuadro 4)

Cuadro 4

Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios por m², en el mes de junio de 2003, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires.

CPU	Cantidad de ofertas	m2 ofertados	Precio promedio	Precio Máximo	Precio mínimo
APH	2	490	756,1	862,1	650,0
C1	3	2.506	604,6	1.298,7	211,4
C2	16	13.333	451,7	941,2	80,0
C3 I	42	17.962	420,3	1.194,4	150,0
C3 I 2	6	2.761	280,4	819,0	86,5
C3 II	62	35.401	301,1	773,2	83,3
E1	4	1.502	288,1	330,0	250,0
E2	9	2.320	221,4	553,8	107,4
E2 2	1	380	52,6	52,6	52,6
E3	36	12.682	297,8	1.166,7	76,9
E3 2	5	1.497	144,9	187,5	100,0
E4	3	76.442	125,9	146,7	95,0
I1	3	1.262	62,6	83,1	43,1
I2	2	287	137,5	138,2	136,8
NE	1	80	375,0	375,0	375,0
R1a	3	6.458	310,4	409,9	193,5
R1b I	16	5.579	350,6	687,8	198,0
R1b2	1	315	723,8	723,8	723,8
R2a I	19	15.517	881,0	2.167,2	246,9
R2a II	108	40.786	363,3	1.200,3	60,6
R2a II 2	3	1.355	135,7	148,3	117,6
R2b I	91	31.842	284,8	1.428,6	108,5
R2b I 1	2	646	641,4	679,2	603,5
R2b II	77	27.921	220,5	577,4	60,2
R2b III	15	4.394	221,7	800,0	85,7
R2bIII 2	3	749	112,0	180,6	57,1
Urbanizaciones especiales	26	11.091	322,7	833,9	70,4

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

En el cuadro 5 se puede observar la correlación positiva entre los distintas área de uso del suelo. Así, los mayores valores corresponden al distrito Central (365 dólares promedio el m²), seguido de las áreas residenciales (330 dólares el m²), equipamiento (259 dólares promedio el m²) y finalmente las áreas industriales en donde el precio promedio se cotiza a 93 dólares el m².

Cuadro 5

Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios por m², en dólares, en el mes de junio de 2003, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires.

Distritos	Cantidad de ofertas	m2 ofertados	Precio promedio	Precio Máximo	Precio mínimo
Áreas Centrales	129	71.963	365	1.299	80
Residenciales	338	135.562	330	2.167	57
De equipamiento	58	94.823	259	1.167	53
Industriales	5	1.549	93	138	43
Otras	26	11.091	324	834	70

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

CAPACIDAD CONSTRUCTIVA Y PRECIO DEL SUELO EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Para esta sección, se seleccionaron aleatoriamente 128 terrenos de los distritos residenciales y centrales con el fin de inferir el precio del m² construible, considerando las potencialidades de construcción de estos lotes. En tal sentido, se analizaron unos 63.511 m² de terrenos en los que se puede edificar unos 265.240 m². En estos terrenos el precio del m² construible ronda los 132 dólares en el mes de junio, con un precio máximo de 580 dólares el m² y un precio mínimo de 30 dólares el m². En el cuadro 6 se puede observar que, a medida que aumenta la capacidad constructiva de los lotes, disminuye el precio del m² construible. Así, en los terrenos con una capacidad constructiva de entre 230 y 500 m² el precio del m² construible es de 340 dólares, mientras que en los lotes con una capacidad constructiva superior a los 5.000 m² el precio desciende a los 86 dólares.

Cuadro 6

Precio promedio, máximo y mínimo del m2 construible, según rango de m2 potencial edificable.

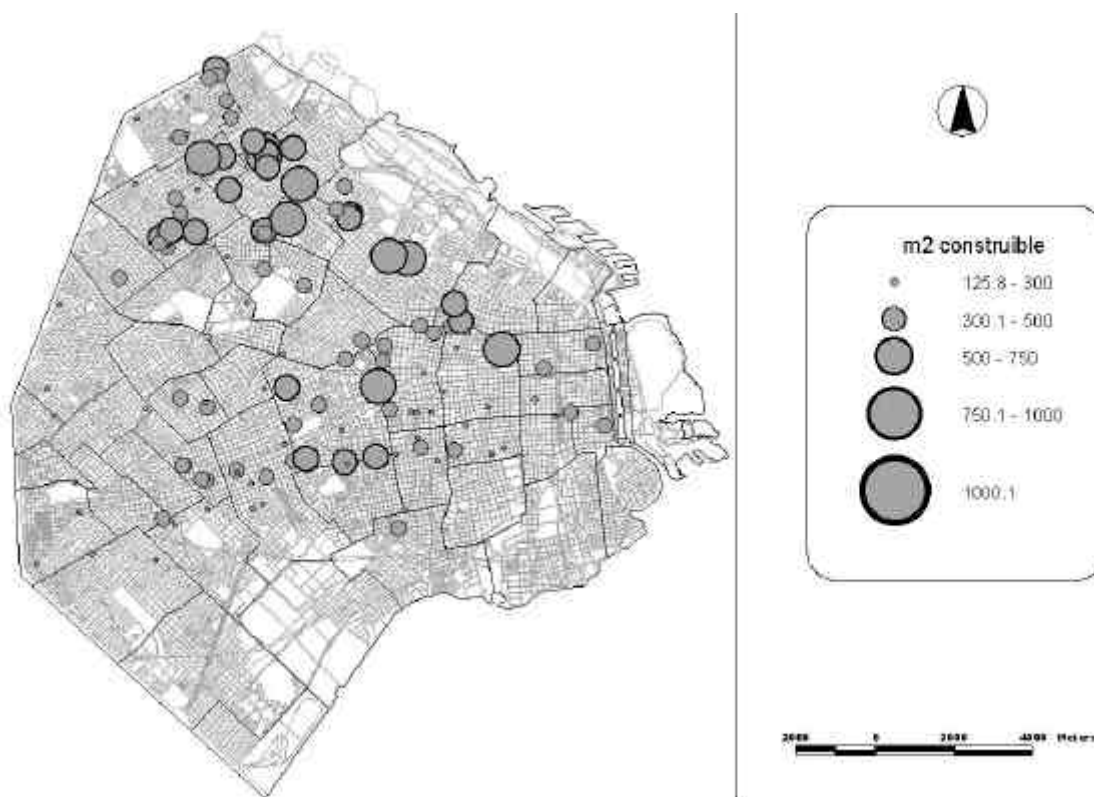
m ² construibles por lote	Cantidad de ofertas	Precio Promedio	Precio Máximo	Precio mínimo
230-500	21	340	580	180
501-1.000	29	136	468	46
1.001-5.000	75	114	571	30
5.001-48.152	3	86	160	37
Total	128	132	580	30

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

El precio promedio del m² construible evidencia una correlación positiva entre distribución territorial y valor del m². Los mayores valores se registran en el centro y norte de la Ciudad, mientras que en Villa Devoto, Villa Urquiza y Villa del Parque también se evidenciaron valores que superan el de la media de la Ciudad. En los barrios de Caballito y Parque Chacabuco también se encuentran valores superiores al de la media, mientras que los menores valores se localizan en los barrios del sur y en algunos barrios del oeste de la Ciudad.

Mapa 7

Precio del m² construible en el mes de junio en la Ciudad de Buenos Aires.



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

ALQUILER DE LOCALES EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

El relevamiento efectuado permitió relevar 363 locales en la ciudad de Buenos Aires ofertados durante el mes de junio de 2003, cuyas dimensiones oscilaban entre un mínimo de 4 m² y un máximo de 1.800 m², lo que promediaba unos 126 m² por local. El alquiler de locales fue examinado por m², lo que permitió tomar un valor homogéneo de análisis. Así, para el total de locales en alquiler de la Ciudad de Buenos Aires en junio de 2003 el precio del m² promedio era de \$ 14,4 oscilando en un máximo de \$158,3 y un mínimo de \$ 2,6.

Al analizar la variación del precio promedio del m², se aprecia una variación negativa que ronda el 5,3% entre diciembre y marzo y del -20,8% entre junio de 2002 y junio de 2003. Esta contracción se debe en gran medida a que los locales mejor ubicados (y mejor valorizados) que se ofertaban en los meses de junio y septiembre ya habían sido alquilados, a la vez que los dueños de los locales prefieren alquilarlo a menor precio que mantenerlos inactivos, compensando el aumento que se observó en las áreas valorizadas por la afluencia del turismo. (ver: Informe de Ocupación del Locales Comerciales)

Cuadro 7

Precio promedio de locales en alquiler por m² en la Ciudad de Buenos Aires

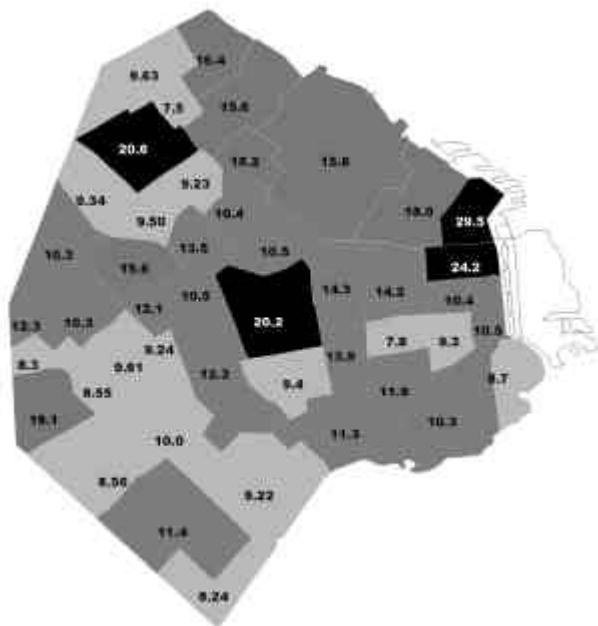
	Precio del suelo (\$)	Variación trimestral	Variación interanual (%)
2001			
diciembre	12,7		
2002			
marzo	12,9	1,3	
junio	18,2	41,0	
septiembre	15,6	-14,2	
diciembre	13,3	-26,8	4,6
2003			
marzo	12,6	-5,3	-2,2
junio	14,4	14,3	-20,8

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

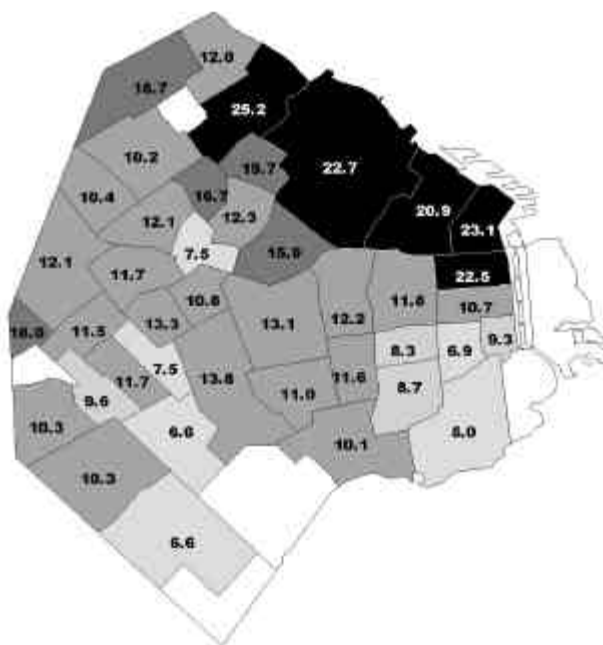
Mapa 8

Precio promedio del m² de locales en alquiler en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires.

Precio promedio del m² en el mes de diciembre 2001



Precio promedio del m² en el mes de junio de 2003



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Esta dispersión en los precios se debe a varios fenómenos. En primer término, y como se observa en el cuadro 8, el precio de alquiler varía según el tamaño del local. En los locales de menores dimensiones los precios promedio por m² son más elevados que los locales de grandes dimensiones. Así, mientras que en los locales de 1 a 20 m² el precio promedio del m² ronda los \$23; mientras que en los locales de más de 500 m² los precios de alquiler no alcanza los \$12 el m². Estas variaciones se observan tanto en el precio promedio como en el precio máximo y mínimo cuando consideramos las dimensiones de los locales.

Cuadro 8

Distribución de la cantidad de locales ofrecidos en alquiler, tamaños y precios, en junio de 2003. Ciudad de Buenos Aires.

m2 ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
4-20	34	23	150	9,5
20,1-50	144	16,3	158,3	5,3
50,1-100	62	13,7	61,9	4,1
100,1-500	111	10,6	40	2,6
501-1000	12	6,2	11,7	3,4
TOTAL	363	14,4	158,3	2,6

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

En lo que respecta al precio de oferta a partir del mapa 10 se puede observar que los mayores precios promedios se producen en la zona central de la Ciudad donde alcanzan valores promedios de \$16,1 el m². En la zona sur se encuentran los menores valores promedios, que se sitúa en \$8,4 el m².

Cuadro 9

Distribución territorial de la cantidad de locales ofrecidos por m2, en el mes de junio de 2003. Ciudad de Buenos Aires.

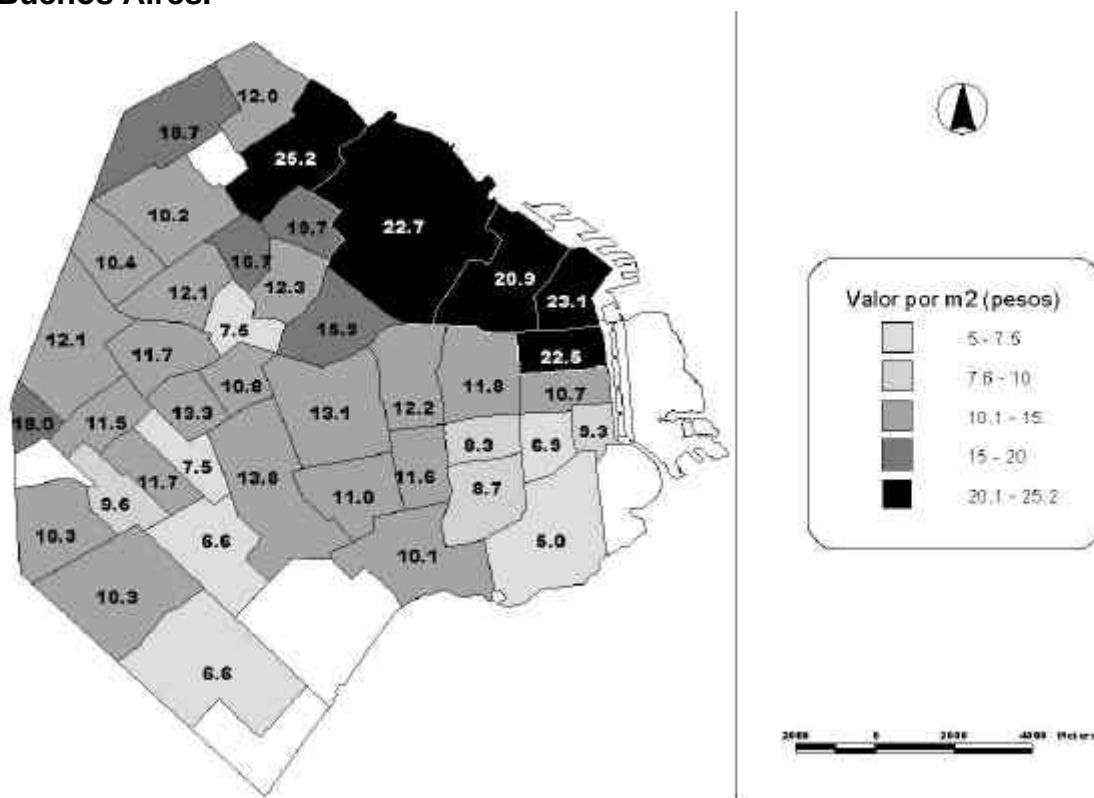
m2 ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio promedio	Precio máximo	Precio mínimo
Zona Norte	72	14,5	18,6	6,5
Zona Centro	35	16,1	24,2	11,8
Zona Oeste	207	10,9	14,9	6,8
Zona Sur	49	8,6	11,6	5,0

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Así, si analizamos la distribución geográfica del precio de los locales comerciales entre el mes de diciembre de 2001 y el mes de junio de 2003 se puede apreciar que en términos generales se observa el mismo patrón de distribución. Sin embargo, a diferencia de que lo que ocurre con el precio promedio del suelo urbano, aumenta la heterogeneidad entre los distintos barrios, producto de la revalorización de algunas áreas comerciales.

Mapa 9

Precio promedio del m² por barrio de locales en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires.

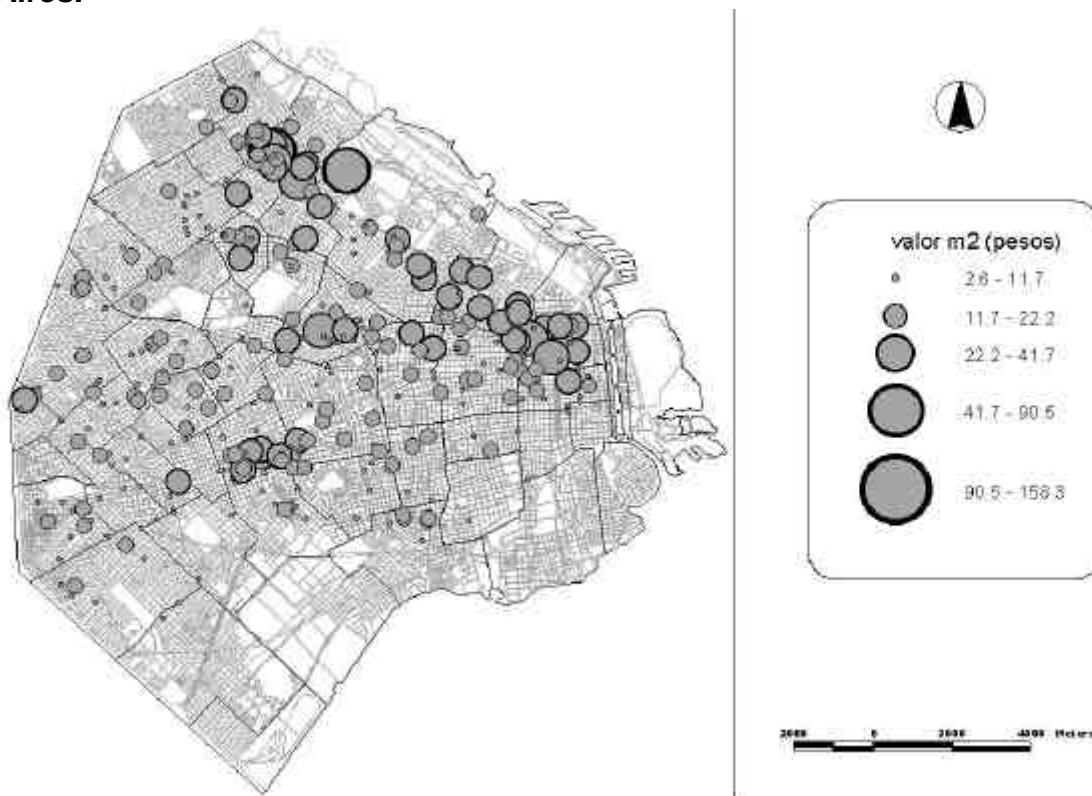


Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

En el mapa 9 se puede apreciar que los mayores valores individuales corresponden al centro administrativo y financiero de la Ciudad y a los principales ejes comerciales de la zona norte. Asimismo, se pueden encontrar valores relativamente altos en la zona comercial de Villa del Parque, Liniers, Caballito y en el área próxima a la Plaza Flores.

Mapa 10

Precio del m² de locales en alquiler en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires.



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

- En lo que respecta al precio del suelo, el relevamiento del mes de junio permite observar el aumento de los precios en dólares que ronda el 12,1% desde el mes de marzo de 2003. mientras que interanualmente se aprecia un aumento en dólares cercano al 55%; sin embargo desde diciembre de 2001 la contracción es del orden del 40%. Así, con la devaluación de la moneda, este mercado fuertemente atado a la divisa norteamericana presentó en un comienzo una fuerte contracción, sin embargo, a partir del mes de junio el precio de estos inmuebles se fue recuperando alcanzando un valor promedio de 330 dólares en le mes de junio de 2003, cuando en junio de 2002 se situaba en el orden de 213 dólares el m².
- Asimismo, se puede apreciar cómo los factores de localización determinan el precio de cada lote. En tal sentido, en el centro y en el norte de la Ciudad se aprecian los mayores precios de oferta, mientras que en la zona sur se registra los menores precios. En la Ciudad de Buenos Aires parece más que evidente la correlación del precio del suelo con las características económicas de cada territorio de la urbe. Además, la segregación

socioterritorial crea espacios con alta valorización residencial mientras que determina el escaso valor de las otras áreas. Al mismo tiempo que el ordenamiento territorial (y las actividades que se permiten en cada superficie) permite una mayor valorización en los distritos comerciales y residenciales, en los distritos industriales se corroboraron los menores valores del suelo.

- En lo que respecta al precio de alquiler de los locales en la Ciudad de Buenos Aires, se aprecia, en primer lugar, que el valor de un local está relacionado con factores intrínsecos, especialmente el tamaño, y con factores extrínsecos, dados especialmente por la ubicación y localización de los mismos. Estas dos variables interrelacionadas estarían en primera instancia, determinando el precio (en este caso de alquiler) de los locales. En este sentido, en el relevamiento del mes de diciembre se aprecia una correlación positiva entre el precio de alquiler y las zonas comerciales más dinámicas de la Ciudad. Así, se aprecia una tendencia decreciente el valor de alquiler de aproximadamente el 20% en los últimos dos trimestres, luego de una fuerte tendencia alcista en la primera parte del 2002.